



LEI Nº 4.536, DE 10 DE OUTUBRO DE 2023.

Diário Oficial de Contas do TCE/MT nº 3172, 11/10/2023.

Dispõe sobre a política habitacional de interesse social do município de Alto Araguaia.

A CÂMARA MUNICIPAL DE ALTO ARAGUAIA, tendo em vista o que dispõe o Art. 36 da Lei Orgânica Municipal, aprova e o Prefeito Municipal sanciona a seguinte lei:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS Seção I Das Disposições Gerais

Art. 1º Esta Lei institui a Política Habitacional de Interesse Social do Município Alto Araguaia, voltada à população em situação de vulnerabilidade social, cujo desenvolvimento, implementação e execução deverão observar os dispositivos desta Lei.

Parágrafo único. Os programas habitacionais de interesse social desenvolvidos no território do Município de Alto Araguaia, poderão, sem prejuízo das regras próprias, ser enquadrados nos termos desta Lei.

Seção II Dos Objetivos, Princípios e Diretrizes

Art. 2º A Política de Habitação de Interesse Social do Município observará os seguintes objetivos, princípios e diretrizes:

- I – facilitar e promover o acesso a habitação para a população de baixa renda, garantindo a moradia digna como direito e vetor de inclusão social;
- II – articular, compatibilizar e apoiar a atuação dos órgãos e entidades que desempenhem funções no campo da habitação de interesse social;
- III – priorizar programas e projetos habitacionais que contemplem a melhoria da qualidade de vida da população de menor renda e contribuam para a geração de empregos;
- IV – democratizar e tornar transparentes os procedimentos e processos decisórios;
- V – desconcentrar poderes e descentralizar operações;
- VI – economizar meios e racionalizar recursos visando a autossustentação econômico-financeira dos indivíduos e famílias atendidos pela política habitacional;
- VII – fixar regras estáveis simples e concisas;
- VIII – adotar mecanismos adequados de acompanhamento e controle do desempenho dos programas habitacionais;
- IX – empregar formas alternativas de produção e de acesso à moradia, através do incentivo à pesquisa e ao desenvolvimento tecnológico, objetivando novas técnicas de produção, construção, comercialização e distribuição de habitações;
- X – integrar os projetos habitacionais com os investimentos em saneamento e os demais serviços urbanos;



XI – viabilizar estoque de terras urbanas necessário a implementação de programas habitacionais de interesse social.

CAPÍTULO II DOS INSTRUMENTOS DE IMPLEMENTAÇÃO DA POLÍTICA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Art. 3º A Política de Habitação de Interesse Social do Município poderá ser implementada mediante:

- I – doação de unidades habitacionais;
- II – doação de terreno público para fins de moradia;
- III – concessão de direito real de uso.

Art. 4º Para efeitos dessa Lei considera-se:

- I – população em situação de vulnerabilidade social: Para doação de habitação popular, grupo familiar com renda mensal inferior ou o equivalente a dois salários-mínimos;
- II - população em situação de vulnerabilidade social: Para doação de terreno público para fins de moradia, com renda mensal inferior ou o equivalente a três salários-mínimos;
- III – habitação popular: unidade imobiliária edificada com recursos públicos;
- IV – terreno público: unidade imobiliária destinada à edificação;
- V – concessão de direito real de uso: transferência do uso de terreno público para particular, para que nele edifique sua moradia, e, querendo utilize para fins de subsistência;
- VI – parcelamento de solo: a divisão de gleba em lotes, nos termos da legislação federal pertinente.

Parágrafo único. Para efeitos dos incisos I e II, do *caput*, será admitida a comprovação de vulnerabilidade, mediante constatação em parecer social, em que fique comprovado que a renda apurada, mesmo que superior aos limites estabelecidos, esteja comprometida com outros gastos necessários à subsistência familiar.

Art. 5º O Poder Executivo orientará a política habitacional geral e de interesse social do Município, podendo se articular com agentes financeiros, promotores públicos e privados e técnicos envolvidos na implementação da Política de Habitação de Interesse Social.

Seção I Da Coordenação da Política

Art. 6º A Política de Habitação de Interesse Social do Município será coordenada pela Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, a qual incumbe, sem prejuízo de outras funções:

- I – estabelecer, ouvido o Conselho Municipal de Habitação, as diretrizes, prioridades, estratégias e instrumentos para a implementação da Política de que trata esta Lei;
- II – elaborar e definir, ouvido o Conselho Municipal de Habitação, o Plano Municipal de Habitação de Interesse Social, em conformidade com as diretrizes de desenvolvimento urbano e em articulação com os planos estaduais, regionais e municipais de habitação;
- III – monitorar a implementação da Política Municipal de Habitação de Interesse Social, observados os objetivos, princípios e diretrizes previstos no art. 2º desta Lei;
- IV – autorizar o Fundo Municipal de Habitação a custear despesas relativas aos programas instituídos e implementados pelo Município, diretamente ou por meio da associação



de esforços com outros entes federados ou entidades privadas que desenvolvam atividades que promovam a Política Habitacional de Interesse Social;

V – instituir sistema de informações para subsidiar a formulação, implementação, acompanhamento e controle das ações no âmbito da Política Municipal de Interesse Social, incluindo cadastro de beneficiários das políticas de subsídios, bem como zelar pela sua manutenção, podendo, para tal, realizar convênio ou contrato;

VI – elaborar a proposta orçamentária e acompanhar e controlar a execução do orçamento e dos planos de aplicação anuais e plurianuais dos recursos do Fundo Municipal de Habitação, em consonância com a legislação municipal pertinente;

VII – manter constante diálogo e articulação com o Conselho Municipal de Habitação, visando a assegurar o cumprimento da legislação, das normas e diretrizes relacionadas à Política Municipal de Habitação de Interesse Social;

VIII – submeter à apreciação do Conselho Municipal de Habitação as contas do Fundo Municipal de Habitação, para avaliação, sem prejuízo das competências e prerrogativas dos órgãos do Sistema Municipal de Controle Interno, bem como de controle externo, encaminhando-as ao Tribunal de Contas;

IX – elaborar estudos técnicos necessários ao exercício de suas atividades;

X – implementar projetos específicos de parcelamento do solo, construção de habitações populares, regularização fundiária de interesse social, bem como recuperar imóveis em áreas encortiçadas ou deterioradas, centrais ou periféricas, para fins habitacionais de interesse social;

Seção II Dos Beneficiários

Art. 7º Poderão habilitar-se nos programas abrangidos pela Política Municipal de Interesse Social, os cidadãos e suas respectivas famílias que preencham as seguintes condições:

I – que possuam residência ou que comprovem vínculo trabalhista no município de Alto Araguaia;

III – renda familiar, que preencha os requisitos indicados no inciso I ou II do parágrafo único do art. 4º desta Lei;

IV – não possuam outro imóvel no Município ou em outros municípios em nome próprio ou do (a) cônjuge ou dependentes;

V – não tenham sido beneficiários de programa habitacional de interesse social, no âmbito do Município;

VI – a família manter cadastro atualizado no CADUNICO.

Art. 8º No ato da inscrição em lista de beneficiários de programas habitacionais de interesse social no âmbito do Município, os candidatos que preencherem as exigências do art. 7º desta Lei deverão apresentar, obrigatoriamente, os seguintes documentos:

I – prova de identificação, através de carteira de identidade, de motorista, ou certidão de nascimento;

II – comprovantes de renda mensal do grupo familiar;

III – prova de residência no Município de Alto Araguaia;

IV – inscrição eleitoral no Município de Alto Araguaia;

V – prova de não possuir outro imóvel em seu nome, de seu cônjuge, ou dependentes, mediante certidão do Registro de Imóveis ou Certidão cadastral do Imposto de Predial Territorial Urbano – IPTU;



VI – inscrição do grupo familiar no Cadastro Único para Programas Sociais do Governo Federal, instrumento de identificação e caracterização socioeconômica das famílias brasileiras de baixa renda, de que trata o Decreto Federal no 6.135, de 26 de junho de 2007.

§ 1º O início do prazo para seleção dos beneficiários de programas habitacionais de interesse social será precedida de edital de convocação, o qual será amplamente divulgado por todas as formas possíveis, sendo obrigatória, além da publicação na imprensa oficial e na página eletrônica do Município, a sua realização em jornal de grande circulação local se houver, pelo menos uma vez.

§ 2º As inscrições serão feitas mediante preenchimento de ficha de inscrição, com a apresentação da documentação exigida nesta Lei.

§ 3º A condicionante de que trata o inciso IV, do *caput*, será dispensada em se tratando de beneficiários cujo voto seja facultativo.

§ 4º A comprovação de que trata o inciso V, do *caput*, será exigida ainda para casos em que o beneficiário comprove apenas a existência de vínculo trabalhista com o município de Alto Araguaia, mas resida em outra localidade, hipótese em que terá que apresentar as certidões exigidas no âmbito do município de Alto Araguaia bem como no município de sua efetiva residência.

Art. 9º Será priorizado o atendimento à famílias em situação de vulnerabilidade social, inclusas em cadastros de beneficiários de programas habitacionais de interesse social desenvolvidos pelo Município que:

I – encontrarem-se em situação de vulnerabilidade social, de acordo com estudo elaborado por assistente social.

II – que tenham em sua composição:

- a) gestantes e/ou lactantes;
- b) pessoas com idade igual ou superior a 60 (sessenta) anos;
- c) pessoas com deficiência, assim entendida nos termos do Art. 2º, da Lei Federal nº 13.146/2015, aquela que tem impedimento de longo prazo de natureza física, mental, intelectual ou sensorial, o qual, em interação com uma ou mais barreiras, pode obstruir sua participação plena e efetiva na sociedade em igualdade de condições com as demais pessoas.
- d) mulher em situação de violência doméstica;
- e) mães ou pai solo, biológicos ou adotivos, detentores da guarda dos filhos menores de 18 (dezoito) anos ou portadores de deficiência, independente da idade destes.

III – sejam moradores ou ocupantes de cortiços, áreas de risco e habitações precárias, ou estejam ocupando áreas públicas ou de interesse público, não regularizadas, no território do Município.

Parágrafo único. A conjugação desses fatores expressará a necessidade socioeconômica do inscrito selecionado, que servirá como critério de preferência e, se for o caso, desempate, na ordem de classificação dos beneficiários.

Art. 10 A classificação dos inscritos selecionados, dar-se-á segundo o grau de vulnerabilidade social e a influência dos critérios estabelecidos em edital específico.



Art. 11 Os documentos destinados à comprovação dos incisos do art. 8º e a pontuação a ser atribuída de acordo com os critérios definidos em edital próprio deverão estar em conformidade com as prioridades estabelecidas na presente lei.

Art. 12 Encerrado o prazo para as inscrições dos interessados e realizado o procedimento seletivo, divulgar-se-á, por edital, o resultado final, que abrangerá tantos beneficiários quanto o número de habitações populares disponíveis no programa habitacional.

§ 1º O número de inscritos que não forem classificados no programa habitacional de interesse social constarão de lista de suplentes, e, poderão ser beneficiados em caso de desistência ou impedimento de beneficiários, desde que mantenham as condições de habilitação.

§2º O edital com a relação dos beneficiários selecionados de que trata o caput deste artigo será publicado na imprensa oficial e na página eletrônica do Município, bem como será divulgado em jornal de grande circulação local, se houver, pelo menos uma vez.

Art. 13 A entrega das habitações populares bem como dos lotes, será feita depois de concluída sua construção e, das obras de infraestrutura urbana, em audiência pública, mediante sorteio entre os candidatos classificados.

CAPÍTULO III DA DOAÇÃO DE HABITAÇÕES POPULARES OU TERRENOS PÚBLICOS

Art. 14 A doação das habitações populares obedecerá as seguintes condições:

I – o uso do imóvel terá a finalidade exclusiva de estabelecer moradia para o beneficiário e sua família, não podendo ser alugado, emprestado ou de qualquer forma cedido ou alienado a terceiros, salvo a transferência a instituições financeiras, na forma de garantia, quando requerer empréstimos para fins de construção ou melhorias das unidades habitacionais.

II – todos os tributos e demais encargos que recaiam ou vierem a recair sobre o imóvel serão suportados pelo beneficiário, tempestivamente, reservando-se o Município ao direito de, a qualquer tempo, exigir a respectiva comprovação de quitação dos mesmos;

III – o Município concorrerá com recursos humanos, técnicos, materiais e de mão de obra, próprios ou terceirizados, para projetar e construir as habitações populares, bem como para a implantação dos equipamentos comunitários de cada núcleo; e,

IV – as habitações populares serão padronizadas, obedecendo ao projeto e ao memorial descritivo definidos pelo Poder Executivo.

§ 1º Os Termos de Doação celebrados entre o Município e os beneficiários serão formalizados, com as cláusulas e condições estipuladas nesta Lei.

§2º Do termo de que trata o §1º deste artigo serão extraídos traslados para registro do ofício imobiliário, entregando-se uma via para o beneficiário.

§3º O beneficiário de unidade habitacional que mudar de domicílio antes do prazo previsto no Art. 15, deverá comunicar a Secretaria Municipal de Assistência e Desenvolvimento Social, que providenciará a transferência do imóvel a outro interessado, obedecendo a lista de classificados.

Art. 15 O beneficiário de unidades habitacionais e terrenos públicos não poderá comercializar o imóvel recebido pelo período de 10 (dez) anos a contar da data da assinatura do termo de doação.



§ 1º. Havendo a comercialização do imóvel recebido antes do prazo previsto no *caput*, fica vedada a regularização do mesmo em nome do comprador, devendo o imóvel ser restituído ao poder público para posterior doação obedecendo a ordem de inscrições.

§ 2º No registro em cartório do imóvel a ser doado, deverá ser realizada a respectiva anotação referente a inalienabilidade do mesmo pelo prazo de 10 (dez) anos, ressalvadas hipóteses de contratações junto a instituições bancárias visando construção ou melhoria da unidade habitacional.

Art. 16 O beneficiário de terreno público terá o prazo de dois anos para iniciar a construção de sua residência, sob pena de reversão para o patrimônio público.

Parágrafo único. O prazo de que trata este artigo poderá ser prorrogado por igual período desde que haja justificativa plausível por parte do beneficiário.

CAPÍTULO IV DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE IMÓVEL PARA FINS DE MORADIA E SUBSISTÊNCIA

Art. 17 Fica o Poder Executivo autorizado a celebrar contrato de concessão de direito real de uso para fins de moradia e subsistência de terrenos públicos inseridos no âmbito de programas habitacionais de interesse social.

Art. 18 A concessão de direito real de uso poderá ser outorgada pelo prazo de até (cinco) anos, prorrogáveis a juízo da Administração Pública, mediante autorização em lei específica.

Art. 19 A obra de edificação da moradia deverá ser iniciada no prazo de até 12 (doze) meses, a contar da assinatura do contrato de concessão de direito real de uso, estando concluída, inclusive com carta de “habite-se” expedida, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, sob pena de rescisão do contrato.

Art. 20 Na hipótese de haver utilização precária de terreno público, este poderá ser regularizado mediante a concessão de direito real de uso, e, havendo edificações, será dispensado do cumprimento da regra de que trata o art. 19.

Art. 21 Após cumprimento integral do prazo de vigência do contrato de concessão de direito real de uso para fins de moradia e subsistência, o imóvel público objeto do mesmo poderá ser doado pelo Município ao respectivo beneficiário, mediante autorização em lei específica, que obrigatoriamente deverá condicionar esse negócio jurídico à cláusula de inalienabilidade pelo período mínimo de 5 (cinco) anos.

Parágrafo único. Antes de cumprido o prazo integral da vigência do contrato de concessão de direito real de uso, poderá optar, o concessionário, por converter o negócio em compra de terreno público, devendo, nesse caso, ser celebrado novo termo, ajustando-se o preço e a forma de pagamento dos valores ao Município, de acordo com avaliação prévia.



Art. 22 Se houver a rescisão antecipada do contrato de concessão de direito real de uso, bem assim se não for editada a lei específica de que trata o art. 21 desta Lei ou se a concessão de direito real de uso não for convertida em contrato de compra e venda de terreno público, as construções e benfeitorias realizadas no imóvel popular reverterão ao Município no final do contrato, sem que reste ao concessionário o direito de receber qualquer indenização.

Art. 23 A concessão de direito real de uso do bem público para fins de construção de moradia e subsistência será gratuita.

Art. 24 No contrato de concessão de direito real de uso, além dos dispositivos supra, deverão constar as seguintes cláusulas:

I – de obrigação do concessionário de manter e conservar o bem em permanentes condições de uso;

II – dos casos de rescisão do contrato, sem direito a qualquer indenização pelas construções e benfeitorias, se o concessionário der destinação diversa ao imóvel ou descumprir quaisquer das obrigações contratuais.

CAPÍTULO V DOS TERENOS PÚBLICOS

Art. 25 Todos os terrenos pertencentes ao município de Alto Araguaia, poderão ser utilizados para atender as finalidades desta Lei.

Art. 26 Poderão ainda ser objeto de doação os terrenos e unidades habitacionais provenientes de outros programas, cuja utilização irregular ensejar a reversão ao patrimônio público.

Art. 27 Futuras desapropriações para fins habitacionais, comporão o rol de terrenos públicos que serão objetos de doação nos termos desta Lei.

Art. 28 Compõe ainda para fins de doação de terrenos públicos e unidades habitacionais, o imóvel objeto do loteamento Vista do Araguaia, registrado no Cartório do Primeiro Ofício deste município.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 29 Caberá ao Conselho Municipal de Habitação emitir parecer sobre cada plano de urbanização e construção de moradias populares, antes que se promova sua implantação e registro no ofício imobiliário, bem como resolver os impasses e dúvidas na implantação dos respectivos projetos, caso conflitem com as disposições previstas na legislação local.

Art. 30 Nenhum terreno público ou unidade habitacional poderão ser doados sem que haja o devido registro em cartório e a infraestrutura urbana necessária, composta por rede de água, asfalto e iluminação pública.

Art. 31 Havendo a comercialização de terrenos públicos antes do prazo previsto no art. 15, além da vedação da regularização do imóvel no nome do comprador, será aplicada ao



comprador e vendedor, multa no total de 100 (cem) Unidades Fiscais de Referência Municipal – UFRM.

Parágrafo único. Na hipótese de que trata o *caput* deste artigo, além das sanções administrativas impostas, a autoridade pública deverá enviar comunicação ao Ministério Público para a adoção das medidas penais aplicáveis ao caso.

Art. 32 O Poder Executivo regulamentará no que couber a presente lei.

Art. 33 A execução de programas habitacionais com recursos provenientes de transferências voluntárias da União e do Estado obedecerá aos termos do convênio ou instrumento de repasse.

Art. 34 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Alto Araguaia – MT, 10 de outubro de 2023.

GUSTAVO DE MELO ANICÉZIO
Prefeito Municipal